

de heer B. Güler
Amstelwijckweg 2
3316 BB DORDRECHT

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk B/2560298
datum	onderwerp	ontwerpbeschikking omgevingsvergunning

Geachte meneer Güler,

Op 22 februari 2021 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over de locatie Dorpsstraat 62, 62A en 62B te Hendrik-Ido-Ambacht. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 2560298 met de volgende omschrijving: "transformatie horecapand 'De Landbouw' naar 3 woningen". In deze brief besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)
- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Bevoegd gezag

Wij zijn bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Dit volgt uit artikel 2.4 van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Beschikking

Wij hebben, gelet op de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), besloten om aan de aanvrager voor de in de aanvraag aangegeven locatie(s) omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Planologisch afwijken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)
- Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Wij hebben voorts besloten om de daarbij benodigde afwijkingen te verlenen zoals benoemd in de activiteitgebonden bijlagen.

Wij hebben voorts besloten om aan deze vergunning voorschriften te verbinden. Deze voorschriften zijn opgenomen in de activiteitgebonden bijlagen.

Het planidentificatie nummer is : NL.IMRO.0531.pb24Dorpsstraat62-2001.

Bijlagen

Wij hebben ons besluit gebaseerd op de bij de aanvraag ingediende stukken. In de bijlage "Bijgevoegde gegevens en bescheiden" hebben wij die stukken vermeld. In deze bijlage geven wij tevens aan welke van die stukken onderdeel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Naast dit generieke deel van de beschikking hebben wij voor elke beoordeelde activiteit een bijlage gemaakt (bijlage B). In die bijlagen zijn de activiteitgebonden overwegingen beschreven en zijn, voor zover van toepassing, de activiteitgebonden voorschriften, verplichtingen en mededelingen opgesomd.

Al deze bijlagen zijn onderdeel van deze beschikking.

Procedure

Vorbereidingsprocedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit of geval waarvoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure volgens paragraaf 3.3. van de Wabo moet worden gevolgd. De beschikking is daarom voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Advies over de aanvraag

Op grond van artikel 6.2 van het Bor, is de Welstandscommissie aangewezen als adviseur. Wij hebben het advies van deze adviseur ontvangen en in de beschikking verwerkt.

Volledigheid aanvraag

De Regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke stukken er ten minste bij een aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Bij indiening van de aanvraag waren die stukken in onvoldoende mate aanwezig.

Wij hebben de aanvrager daarom op 30 maart 2021 schriftelijk verzocht om de aanvraag aan te vullen. Op 10 juni 2021 hebben wij voldoende aanvulling ontvangen om de aanvraag verder te behandelen.

Daarnaast ontbreken er nog stukken, die op grond van de Mor weliswaar zijn vereist, maar later ter beoordeling mogen worden ingediend. Deze "uitgestelde indieningsvereisten" hebben wij uitgewerkt in de activiteitgebonden bijlagen.

Ontwerpbeschikking

Vanaf 12 augustus 2021 heeft een ontwerp van de beschikking, 6 weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag nadat de beschikking overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u bij het indienen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd. U ontvangt hiervoor binnenkort een legesnota.

Is deze beschikking onduidelijk of heeft u er vragen over?

Neemt u dan eerst telefonisch contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een beroepschrift hoeft te schrijven.

Openbare kennisgeving

Wij doen een kennisgeving van deze beschikking in het huis-aan-huisblad "De Brug", in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Beroep instellen

De aanvrager en belanghebbenden, die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kunnen tegen deze beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd. Dit kan bij Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam).

Het beroepschrift moet zijn voorzien van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt de werking van het besluit niet tegen. Hebben u of andere belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een belanghebbende, die een beroepschrift heeft ingediend, de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Bestuursrecht team B (Postbus 50951, 3007 BM Rotterdam) verzoeken om een voorlopige voorziening (tijdelijke beslissing) te treffen. Voor de behandeling van het verzoek wordt een bedrag aan griffierecht geheven.

U kunt ook digitaal een verzoek om voorlopige voorziening instellen bij genoemde rechtbank via de website van De Rechtspraak (<https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Naar-de-rechter/Rechtszaak-starten>). Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Wijziging en intrekking omgevingsvergunning

Op grond van paragraaf 2.6 en 5.4 van de Wabo bestaat de bevoegdheid om deze beschikking geheel of gedeeltelijk in te trekken of de aan deze beschikking verbonden voorschriften te wijzigen. In de activiteitgebonden bijlage(n) hebben wij daarover, voor zover relevant, nadere informatie opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht,
namens hen,

R. van Zadelhoff,
senior adviseur team Vergunningverlening & Handhaving,
afdeling Beheer Openbare Ruimte.

Kopie: H.A. Botzen
Mariëndijk 28
2675 SV Honselersdijk

CONCEPT

Bijlage

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag
die is geregistreerd onder nummer: B / 2560298

Bijgevoegde gegevens en bescheiden

Bij de aanvraag zijn de onderstaande stukken ingediend.

Onder A hebben wij het gedeelte van die stukken vermeld die onderdeel uitmaken van deze
omgevingsvergunning. Die stukken zijn ook als zodanig gewaarmerkt.

A

5041301_1614029242606_publiceerbareaanvraag
5041301_1614028988965_Bijlage_2_-_Quickscan_Wet_nb_Dorpsstraat_62_te_Hendrik-Ido-Ambacht
5041301_1584964127849_Toelichting_bij_transformatie_planvs0.3
5041301_1623099507414_details-A3-versie2
5041301_1623099642515_de_landbouw_hendrik-ido-ambacht
5041301_1623359020623_Konstr.De_Landbouw-B1
5041301_1623359060751_Konstr.De_Landbouw-B2
5041301_1623359107419_daglichtberekening_07-04-2021
5041301_1626218826311_2002_Geluidsrapport_transformatie_De_Landbouw_HIA_v04
5041301_1623354008339_202103534_De_Landbouw_verdunningsberekening
5041301_1623354343306_202103534_De_Landbouw_SV-VB_berekening_v1.6
5041301_1626220494604_De_Landbouw-A3-versie7
5041301_1627386621997_2103_Ruimtelijke_onderbouwing
Planschadeovereenkomst getekend

Bijlage

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: B/2560298

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo)

Overwegingen

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan de beschikking:

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan de Bouwverordening. Naar ons oordeel is in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Centrum'. De aanvraag valt binnen de bestemming 'Horeca'. Naar ons oordeel past de aanvraag niet binnen de aangegeven bestemming en voldoet de aanvraag niet aan de daarbij gegeven voorschriften. Hiervoor is een ontheffingsprocedure doorlopen (zie hierna bij deelactiviteit Gebruik met planologische afwijking). Op grond van de motivering bij onderstaande deelactiviteit op grond van artikel 2.1 lid 1c Wabo verlenen wij medewerking aan het bouwplan.

De aanvraag en de daarbij ingediende stukken hebben wij voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wij hebben ingestemd met het advies van de welstandscommissie.

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

De volgende activiteitgebonden voorschriften zijn van toepassing op de beschikking:

1. Het project moet, met inachtneming van de hierbij gegeven voorschriften, worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

2. Ten aanzien van de renovatiewerkzaamheden aan het stucwerk dienen ruim voor de werkzaamheden 4 vleermuiskasten geplaatst te worden en de scheur vlak voor de start van de werkzaamheden onderzocht te worden op vleermuizen. Voor verdere aanwijzingen zie de quickscan ecologie d.d. 5 oktober 2020.

Mededelingen

In verband met deze activiteit wordt het volgende onder de aandacht gebracht:

1. De aanvang van de werkzaamheden dient op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit tenminste twee dagen van tevoren te worden gemeld bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening & handhaving, telefoon 078 - 7702700 / 7702701 / 7702695 of via Inspectie-bouw@h-i-ambacht.nl.
2. Voordat met de bouw een aanvang wordt gemaakt dient de aannemer contact op te nemen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening & handhaving, omtrent de inhoud van de aan deze vergunning verbonden voorschriften.
3. In verband met de controle op de aanwezige wapening in gewapend betonconstructies dient de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening & handhaving tenminste 24 uur voordat gestort wordt, gewaarschuwd te worden. Een ambtenaar van afdeling Beheer Openbare Ruimte zal dan in samenwerking met de constructeur of een ter zake kundig vertegenwoordiger van deze, de wapening controleren.
4. Voor het opslaan van de bouwmaterialen mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van het terrein van de opdrachtgever. Tevens wijzen wij erop, dat u aansprakelijk kan worden gesteld voor beschadigingen welke worden aangebracht aan het straatwerk of openbaar groen.
5. Zodra de werkzaamheden gereed zijn, dient dat te worden gemeld bij afdeling Beheer Openbare Ruimte, team vergunningverlening & handhaving, telefoon 078 - 7702700 / 7702701 / 7702695 of via Inspectie-bouw@h-i-ambacht.nl.
6. Bij uitvoering van de (bouw)werkzaamheden dient u rekening te houden de plichten die voortvloeien uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012. De inhoud hiervan kan worden nagelezen op de volgende website: www.bouwbesluitonline.nl.
7. Betreffende de aanleg, aansluiting en hoogteligging van de buitenrioleringen/drainage alsmede de kosten daarvan dient contact te worden opgenomen met de afdeling "Beheer en Openbare Ruimte, (telefoonnummer 14078)".
8. Voor de gegevens en/of benodigde toestemming met betrekking tot de aansluitingen van de diverse nutsvoorzieningen (plaats, diepte, wijze aansluiten e.d) kunt u contact opnemen met de desbetreffende nutsbedrijven.
9. De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:
 - de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
 - niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
 - de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;

Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de afdeling Beheer Openbare Ruimte, team Vergunningverlening en Handhaving.

Bijlage

Deze bijlage is onderdeel van de beschikking op de aanvraag die is geregistreerd onder nummer: B / 2560298

In deze bijlage worden de activiteitgebonden overwegingen met de daarbij behorende voorschriften en mededelingen vermeld voor de activiteit:

Gebruik met planologische afwijking (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo)

Overwegingen

De volgende activiteitgebonden overwegingen liggen mede ten grondslag aan de beschikking:

De gewenste functie voor wonen past niet binnen de huidige bestemming 'Horeca' van het geldend bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld door de gemeenteraad in 2012.

Het college stemt in met de transformatie van het perceel Dorpsstraat 62 van detailhandel/horeca naar 3 woningen met zoveel mogelijk behoud van de voorgevel van het karakteristieke gebouw. Deze transformatie past binnen het ruimtelijk beleid om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in de winkelcentra. Behoud van de voorgevel van het gebouw past binnen de visie op het dorpslint zoals opgenomen in het bestemmingsplan Centrum. Het oprichten van 3 woningen, waaronder 1 levensloopbestendige, past binnen de gemeentelijke woonvisie.

De aanvrager heeft een ruimtelijke motivering opgesteld, als verplicht onderdeel van deze procedure. Daarin is de aanvraag getoetst op aspecten van rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan is tevens beoordeeld op omgevingsaspecten als milieu, bodem, water, geluid, verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid en archeologie.

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten. Verder worden de van toepassing zijnde leges in rekening gebracht. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente geregeld.

Voorwaarde Wet Natuurbescherming:

Op 5 oktober 2020 heeft een quickscan ecologie plaatsgevonden op de planlocatie. Zie ook bijlage 2 bij de toelichting van de ruimtelijke motivering.

De planlocatie beschikt mogelijk over verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Er ontstaan geen negatieve effecten door de beoogde ontwikkelingen. Ten aanzien van de renovatiewerkzaamheden aan het stucwerk dienen ruim voor de werkzaamheden 4 vleermuiskasten geplaatst te worden en de scheur vlak voor de start van de werkzaamheden onderzocht te worden op vleermuizen. Voor verdere aanwijzingen zie de quickscan ecologie.

Hogere grenswaarden geluid artikel 110a Wet geluidhinder.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, vanwege het wegverkeer op de Sandelingenstraat, ter plaatse van twee van de drie woningen wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 54 dB.

Dit betekent dat men wel onder de maximaal toegestane hogere waarde van 63 dB blijft. In dat geval kunnen hogere waarden geluid worden vastgesteld. Er is getoetst aan de voorwaarden uit het "Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening" van de gemeente. Op grond van dat beleid moet in principe elke woning beschikken over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Geluidluwe buitenruimten zijn hier niet te realiseren. Ook is bij 1 woning geen geluidluwe gevel te realiseren. Echter binnen in de woningen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat te realiseren, ook bij het toestaan van een hogere geluidbelasting op de gevels.

Door te besluiten tot hogere grenswaarden kunnen alle woningen worden gerealiseerd met behoud van de voorgevel en blijft het karakteristieke pand intact.

Ruimtelijke beoordeling

Met de ruimtelijke motivering wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening en wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

Verklaring van geen bedenkingen

Onderdeel van deze procedure is ook dat de gemeenteraad een zogeheten Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgeeft. In onze gemeente heeft de gemeenteraad een categorie van gevallen aangewezen waarvoor geen VVGB noodzakelijk is. Hiermee heeft de gemeenteraad een algemene VVGB afgegeven voor zaken die aan de eisen van die categorienlijst voldoen. Deze functiewijziging valt binnen deze eisen.

Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan.

Om na te gaan of het wenselijk is om op bovengenoemd onderdelen af te wijken van het vigerende bestemmingsplan hebben wij het plan voor advies voorgelegd aan onze stedenbouwkundige. Onze stedenbouwkundige heeft een positief advies afgegeven met betrekking tot het afwijken van het bestemmingsplan.

Er bestaat, gelet op het voorgaande, geen grond om omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

De volgende activiteitgebonden voorschriften zijn van toepassing op de beschikking:

1. Het project moet, met inachtneming van de hierbij gegeven voorschriften, worden uitgevoerd overeenkomstig de stukken die deel uitmaken van de beschikking.

Mededelingen

In verband met deze activiteit wordt het volgende onder de aandacht gebracht:

De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:

- de vergunning of ontheffing ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- niet overeenkomstig de vergunning of ontheffing is of wordt gehandeld;
- de aan de vergunning of ontheffing verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
- de voor de houder van de vergunning of ontheffing als zodanig geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd;

Voor inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met afdeling Beheer Openbare Ruimte, team Vergunningverlening en Handhaving.

Het planidentificatie nummer is : NL.IMRO.0531.pb24Dorpsstraat62-2001.